



Cyngor Caerdydd - Mai 2026

# Arholiad CDLI Newydd Caerdydd

## Sesiwn Gwrandawriad 6 Cyflogaeth

## Datganiad Cyngor HS6.01 mewn Ymateb i Gwestiynau'r Arolygwyr yn ID08f



[www.cdllcaerdydd.co.uk](http://www.cdllcaerdydd.co.uk)



02920 872087



[CDL@caerdydd.gov.uk](mailto:CDL@caerdydd.gov.uk)

Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg/  
This document is available in English



**Cyngor Caerdydd**  
**Cynllun Datblygu Lleol Newydd**  
**Archwiliad**

---

**Sesiwn Gwrandawriad 6 – 09.30-13.00, 16 Mehefin 2026**

**Rhithwir**

**Cyflogaeth**

**Mater - A yw'r targed o 32,300 o swyddi newydd yn cael ei ategu gan dystiolaeth gadarn ac a yw'r cynllun yn darparu tir cyflogaeth digonol, addas a chyflawnadwy i ddiwallu anghenion Caerdydd hyd at 2036.**

**1. Agor a chyflwyniadau**

**2. Angen a Thystiolaeth ar gyfer Tir Cyflogaeth**

2.1 Sut daethpwyd i'r ffigur o 32,300 o swyddi, a pha setiau data a rhagolygon sy'n sail iddo?

**Ymateb:**

Mae'r Cyngor yn cadarnhau bod y ffigur o 32,300 o swyddi wedi'i gael ar ôl ystyried allbynnau'r ffrydiau gwaith tystiolaeth tai/demograffeg a'r economi/cyflogaeth. Roedd y dull hwn yn sicrhau bod golwg gyflawn o'r dystiolaeth yn cael ei chymryd, a gwnaed cydbwysedd rhwng y lefel twf arfaethedig mewn swyddi a chartrefi. Mae hyn yn unol â pharagraff 5.25 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu sy'n nodi "*Er nad oes cydberthynas uniongyrchol rhwng swyddi a chartrefi bob amser, mae angen eu hystyried ar y cydwrth asesu lefelau twf a datblygu strategaeth gynaliadwy; y nod yw sicrhau cydbwysedd rhwng cartrefi a swyddi a thrwy hynny leihau'r angen i gymudo.*"

Mae paragraff 5.3 o'r Cynllun Adneuo (RLDP07) yn nodi'r tri opsiwn twf strategol yr ymgynghorwyd arnynt. Roedd Opsiwn B, a oedd yn sail i'r Strategaeth a Ffeirir a'r Cynllun Adneuo, yn nodi targed anheddau dan arweiniad polisi o 1,600 o anheddau y flwyddyn dros gyfnod y cynllun hyd at 2036, gan nodi "*bydd y Cynllun yn darparu ar gyfer tua 24,000 o gartrefi newydd a 32,300 o swyddi newydd*".

Cymerir y lefel hon o dwf yn uniongyrchol o'r senarios a nodir ym mharagraff 3.23 a Ffigur 32 o Astudiaeth Ddemograffig Edge Analytics, Hydref 2021 (RLDP35). Mae hyn yn dangos senario dan arweiniad anheddau sy'n cefnogi 2,151 o swyddi y flwyddyn. Mae'r ffigur hwn ar gyfer swyddi o'i luosi â 15 mlynedd cyfnod y cynllun a'i dalgrynnu i fyny, yn cyfateb i 32,300 o swyddi.

Roedd y lefel hon o dwf swyddi yn adlewyrchu'r senarios twf economaidd a nodir ym mhenodau 7 ac 8 Astudiaeth Tir a Safleoedd Cyflogaeth Caerdydd (RLDP40).

Mae Pennod 7 yn nodi'r rhagolygon economaidd gwaelodlin (busnes fel arfer). Daeth y rhain o ddau gwmni rhagolygon economaidd gwahanol (Experian ac Oxford Economics) i sicrhau nad oedd y CDLIN yn dibynnu ar farn un rhagolygwr. Fel y dangosir yn Ffigurau 7.1 a 7.2, mae hyn yn bwysig gan fod y ddau ragolygwr yn rhagweld graddfeydd gwahanol iawn o dwf economaidd a chyflogaeth dros gyfnod y CDLIN. Mae'r ddau ragolygwr yn nodi twf cyflogaeth yn amrywio o 21,100 o swyddi i 45,500 o swyddi ar draws cyfnod y CDLIN. Mae'r rhain yn cyfateb i 1,400 i 3,000 o swyddi y flwyddyn.

Mae Pennod 8 yn nodi rhagor o fanylion ar sut y defnyddiwyd y rhagolygon gwaelodlin (busnes fel arfer), ynghyd â thystiolaeth arall, i ddatblygu ystod o senarios. Mae hyn yn cyd-fynd â pharagraff 5.49 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu, sy'n nodi'n amlwg "*Ni ddylai ACLlau ystyried rhagamcanion cyflogaeth ar eu pen eu hunain*", paragraff 5.51 sy'n nodi y "*dylai'r sail dystiolaeth ystyried amrywiaeth o opsiynau*", a pharagraff 5.52 sy'n nodi y "*bydd ystyried senarios amgen yn helpu ACLlau i lunio sail dystiolaeth gadarnach sy'n gyson â'r strategaeth a'r materion allweddol, yn eu llywio ac yn eu cyflawni*".

Mae'r dystiolaeth arall hon yn cynnwys:

- Cymhariaeth â data tueddiadau twf cyflogaeth hanesyddol;
- Ystyried perfformiad yn y gorffennol yn erbyn disgwyliadau polisi fel y disgrifir yn Adroddiadau Monitro Blynyddol y CDLI (AMBau);
- Ymgynghori â rhanddeiliaid allweddol a thîm Datblygu Economaidd Cyngor Caerdydd;
- Cyswllt rhwng Edge Analytics a thîm Polisi Cynllunio Cyngor Caerdydd i sicrhau aliniad eang rhwng y ffrydiau gwaith tai/demograffeg a'r economi/cyflogaeth; ac
- Ystyried y gwahaniaethau sector wrth sector o fewn y waelodlin (rhagolygon busnes fel arfer).

Sefydlwyd cyfanswm o saith senario twf cyflogaeth. Mae'r rhain wedi'u crynhoi yn Ffigur 8.1 o RLDP40 a'u hailgyflwyno isod. Defnyddiwyd y codio lliw i gategoreiddio'r senarios yn gategorïau isel, canolig, canolig-uchel ac uchel.

**Figure 8.1: Headline Scenario Outputs**

Scenario	Jobs Change (2021-36)	Jobs per Annum (2021-36)	Jobs per Annum (2019-36)	Average Annual GVA Growth
Minimum	19,600	1,300	900	1.5%
OE	21,100	1,400	1,100	1.7%
Mid-point	33,300	2,200	1,700	2.0%
Hybrid	35,200	2,300	1,800	2.1%
Med-high	40,200	2,700	2,100	2.2%
Experian	45,500	3,000	2,400	2.4%
Maximum	47,100	3,100	2,500	2.4%

Source: HJA based on Experian and Oxford Economics

Ar ôl ystyried yr holl dystiolaeth yn y rownd, sefydlwyd ystod o 2,000 i 3,000 o swyddi y flwyddyn. Mae'n cyfateb i 30,000 i 45,000 o swyddi dros gyfnod y CDLIN 2021-2036. Ystyriwyd mai 2,000 o swyddi y flwyddyn oedd yr isafswm lefel twf y dylid ei gynllunio ar ei gyfer o ystyried yr uchelgais twf parhaus ar gyfer economi Caerdydd.

Felly, mae strategaeth y CDLIN i ddarparu o leiaf 32,300 o swyddi (paragraff 6.5 o'r CDLIN), sy'n cyfateb i oddeutu 2,150 o swyddi y flwyddyn, felly yn unol â'r canfyddiadau hyn yn fras.

2.2 Pa fethodoleg sydd wedi'i defnyddio i drosi rhagolygon economaidd yn angen cyflogaeth, a sut mae'n cyd-fynd â pholisi a chanllawiau cenedlaethol?

### **Ymateb:**

Mae'r Cyngor yn cadarnhau bod y fethodoleg a ddefnyddir i drosi rhagolygon economaidd yn angen cyflogaeth wedi'i nodi ym Mhennod 9 Astudiaeth Tir a Safleoedd Cyflogaeth Caerdydd (RLDP40).

Defnyddiwyd dau ddull i sefydlu angen cyflogaeth yn unol â *Chanllawiau Ymarfer – Adeiladu Sylfaen Dystiolaeth Datblygu Economaidd i Gefnogi Cynllun Datblygu Lleol (2015)*. Dyfynnir y canllawiau hyn ym mharagraff 5.41 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu.

Mae'r dull cyntaf yn seiliedig ar ddadansoddiad o gwblhau adeiladau yn y gorffennol. Nid yw hyn yn tynnu ar ragolygon economaidd, ond mae'n ddull a gynigir yn y canllawiau.

Mae'r ail ddull yn defnyddio'r rhagolygon economaidd o'r senarios a nodir ym Mhennod 7 RLDP40 fel mewnbwn i'r broses. Mae'r dull hwn yn defnyddio nifer o gamau:

- Mae Cam 1 yn trosi'r newid mewn swyddi yn ôl sector i newid mewn swyddi yn ôl Dosbarth Defnydd. Mae hyn yn defnyddio matrices a nodir yn Atodiad 4 i RLDP-40.
- Mae Cam 2 yn defnyddio rhagdybiaethau ar faint o arwynebedd llawr sydd ei angen fesul gweithiwr i gynhyrchu amcangyfrif o newidiadau mewn arwynebedd llawr o ganlyniad i'r newidiadau mewn cyflogaeth ym mhob Dosbarth Defnydd (o Gam 1).
- Mae Cam 3 yn defnyddio rhagdybiaethau ar ddwysedd datblygiad (cymarebau plot) i amcangyfrif faint o dir sydd ei angen ar gyfer pob un o'r Dosbarthiadau Defnydd B.
- Gwneir addasiadau pellach hefyd i ganiatáu'r angen i hwyluso amnewid ac uwchraddio stociau eiddo cyflogaeth ac i sicrhau dewis a hyblygrwydd.

Mae'r dull hwn yn cyd-fynd â Chanllawiau Ymarfer 2015 a gofynion paragraffau 5.43 i 5.48, a Thabl 13 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu.

2.3 Pa ragdybiaethau sydd wedi llywio'r rhagolygon economaidd (gan gynnwys twf, newid cyflogaeth sector-benodol, gweithio gartref a dwysedd cyflogaeth), a pha mor sensitif yw'r ffigur swyddi i'r rhagdybiaethau hynny?

### **Ymateb:**

Mae'r Cyngor yn cadarnhau bod dwy set o ragolygon 'gwaelodlin' neu 'busnes fel arfer' wedi'u cael gan Oxford Economics ac Experian, dau o'r prif gwmnïau rhagolygon economaidd yn y DU. Disgrifir y rhain ym Mhennod 7 Astudiaeth Tir a Safleoedd Cyflogaeth Caerdydd (RLDP40). Y rhagolygon hyn yw allbynnau modelau econometrig perchnogol economi'r DU a ddatblygwyd gan y darparwyr. Maent yn tynnu ar lu o ddata economaidd hanesyddol (byd-eang, cenedlaethol a lleol) yn ogystal â disgwyliadau rhagolygwyr o newid economaidd yn y dyfodol yn fyd-eang ac yn genedlaethol. Roedd y cyfnod hanesyddol sy'n llywio'r rhagolygon hyn yn cynnwys ymdrechion datblygu economaidd gan randdeiliaid allweddol fel Cyngor Caerdydd, Llywodraeth Cymru, prifddinas-ranbarth Caerdydd, ac eraill, felly ni ddylid ei ystyried yn gyfan gwbl 'ddi-bolisi'. Fodd bynnag, ni chawsant eu datblygu gydag unrhyw ystyriaeth o bolisiau o ran datblygu economaidd yn y dyfodol sy'n benodol i Gaerdydd, Prifddinas-Ranbarth Caerdydd, nac economi ehangach Cymru.

Mae perfformiad sectoraidd o fewn y ddau ragolwg economaidd gwaelodlin yn amrywio, sy'n adlewyrchu'r gwahanol fodelau econometrig a rhagdybiaethau gan Oxford Economics ac Experian. Felly, mae Pennod 8 o RLDP40 yn ystyried ystod o senarios amgen. Mae hyn yn cynnwys adolygiad sector wrth sector o'r rhagolygon yng nghyd-destun newid hanesyddol a rhagolygon yn y dyfodol yn unol â dyhead polisi datblygu economaidd.

Mae cyfanswm o saith senario wedi'u nodi yn Ffigur 8.1 o RLDP40 sy'n dangos ystod o ganlyniadau posibl yn amrywio o 1,300 i 3,100 o swyddi y flwyddyn ar draws cyfnod y cynllun. Mae hyn yn helpu i dynnu sylw at sensitifrwydd i wahanol ganlyniadau. Er mwyn helpu i lywio datblygiad polisi, grwpwyd y senarios yn bedwar categori (isel, canolig, canolig-uchel ac uchel). Cytunwyd y dylid ystyried y lefel ganolig o dwf (2,000 o swyddi y flwyddyn) fel yr isafswm lefel twf yn seiliedig ar dueddiadau'r gorffennol ac uchelgais yn y dyfodol. Er y gall twf is ddigwydd, ystyriwyd bod hyn yn lefel amhriodol o dwf ar gyfer datblygu cynllun.

Mae Ffigur 9.11 o RLDP40 yn dangos yr anghenion arwynebedd llawr cyflogaeth canlyniadol sy'n deillio o'r gwahanol senarios a dulliau ar gyfer cyfrifo angen cyflogaeth. Mae hyn yn ddefnyddiol i ddangos nad oes gan y senarios amrywiol (o ran graddfa a chymysgedd sectoraidd) amrywiadau arbennig o eang yn yr angen cyffredinol, yn rhannol oherwydd bod effaith y galw am amnewid yn gymharol bwysicach na'r newid yng nghyfanswm cyflogaeth.

Nid oedd gweithio gartref a gweithio hybrid yn cael eu hystyried yn y rhagolygon economaidd a chyflogaeth yn uniongyrchol, gan fod gweithwyr gartref yn cael eu cynnwys yn yr amcangyfrifon o newid cyflogaeth yn y dyfodol. Fodd bynnag, ystyriwyd hyn wrth asesu anghenion safleoedd ac adeiladau cyflogaeth yn y dyfodol. Mae Atodiad 6 i RLDP40 yn nodi trafodaeth am effaith Covid-19 ar arferion gwaith yn seiliedig ar y dystiolaeth a oedd ar gael ar y pryd a sut y gallai hyn effeithio ar ddwysedd cyflogaeth. Crynhowyd y casgliadau hefyd yn adran 9.5 o RLDP40. Daeth hyn i'r casgliad bod y goblygiadau posibl yn bennaf ar weithgareddau swyddfa, fodd

bynag, roedd graddfa'r goblygiadau ar gyfer gofod swyddfa yn y tymor hir yn ansicr. Er gwaethaf hynny, yr effaith bosibl, pe bai'n cael ei wireddu, fyddai lleihau'r angen cyffredinol am ofod swyddfa. Fodd bynnag, nid oedd yn glir a fyddai hyn yn lleihau'r angen am ofod swyddfa newydd neu'n cyflymu colli gofod swyddfa hŷn ac anaddas o'r stoc.

#### 2.4 Sut mae'r targed swyddi wedi'i drosi'n ofynion arwynebedd llawr a thir cyflogaeth?

##### **Ymateb:**

Mae'r Cyngor yn cadarnhau bod y fethodoleg a ddefnyddir i drosi rhagolygon economaidd yn angen cyflogaeth wedi'i nodi ym Mhennod 9 Astudiaeth Tir a Safleoedd Cyflogaeth Caerdydd (RLDP40). Trafodir hyn uchod mewn ymateb i Gwestiwn 2.2. Yn benodol, defnyddiwyd dau ddull i sefydlu angen cyflogaeth yn unol â *Chanllawiau Ymarfer – Adeiladu Sylfaen Dystiolaeth Datblygu Economaidd i Gefnogi Cynllun Datblygu Lleol (2015)*. Dyfynnir y canllawiau hyn ym mharagraff 5.41 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu. Er bod Dull 1 yn ystyried tueddiadau datblygu'r gorffennol, mae Dull 2 yn defnyddio twf swyddi yn y dyfodol fel mewnbyn uniongyrchol.

Mae Dull 2 yn defnyddio nifer o gamau yn unol â'r canllawiau:

- Mae Cam 1 yn trosi'r newid mewn swyddi yn ôl sector i newid mewn swyddi yn ôl Dosbarth Defnydd. Mae hyn yn defnyddio matrices a nodir yn Atodiad 4 i RLDP-40.
- Mae Cam 2 yn defnyddio rhagdybiaethau ar faint o arwynebedd llawr sydd ei angen fesul gweithiwr i gynhyrchu amcangyfrif o newidiadau mewn arwynebedd llawr o ganlyniad i'r newidiadau mewn cyflogaeth ym mhob Dosbarth Defnydd (o Gam 1).
- Mae Cam 3 yn defnyddio rhagdybiaethau ar ddwysedd datblygiad (cymarebau plot) i amcangyfrif faint o dir sydd ei angen ar gyfer pob un o'r Dosbarthiadau Defnydd B.
- Gwneir addasiadau pellach hefyd i ganiatáu'r angen i hwyluso amnewid ac uwchraddio stociau eiddo cyflogaeth ac i sicrhau dewis a hyblygrwydd.

Yn benodol mewn perthynas â'r targed swyddi a nodir o fewn y CDLIN (isafswm o 32,300 o swyddi, sy'n cyfateb i oddeutu 2,150 o swyddi y flwyddyn), mae Pennod 9 RLDP-40 yn ystyried pob un o'r senarios newid cyflogaeth yn eu tro. Mae'r senario pwynt canol (2,200 o swyddi y flwyddyn, fel yr ystyriwyd yn RLDP-40) wedi'i alinio'n agos iawn â'r targed swyddi yn y CDLIN. Mae hyn yn perthyn i'r categori 'Canolig', ochr yn ochr â'r senario Hybrid (2,300 o swyddi y flwyddyn). Mae'r ddau senario hyn yn tynnu ar gymysgeddau ychydig yn wahanol o dwf sectoraidd.

Mae canlyniadau cymhwysu Dull 2 wedi'u nodi yn adran 9.3 o RLDP-40. Yna mae Ffigur 9.11 yn nodi cymhariaeth o'r allbynnau sy'n deillio o bob un o'r dulliau a'r senarios. Mae hyn yn cael ei ail-gyflwyno isod er hwylustod cyfeirio. Ar y sail hon

daeth i'r casgliad y byddai darparu  $\pm 300,000$  metr sgwâr o arwynebedd llawr swyddfa ac ymchwil a datblygu yn briodol, a hefyd  $\pm 300,000$  metr sgwâr o arwynebedd llawr diwydiannol/warws (sy'n cyfateb i  $\pm 75$  hectar o dir). Byddai hyn yn hwyluso'r senarios categori 'Canolig' (ar gyfradd amnewid 1%) ac yn cyd-fynd yn dda â'r rhagamcanion tueddiadau blaenorol.

Darperir sylwebaeth bellach yn adran 9.6 o RLDP-40 i osod y canlyniadau hyn yng nghyd-destun ymatebion yr ymgynghoriad â rhanddeiliaid a thystiolaeth a gyrwyr eraill o'r farchnad fasnachol. Yn benodol:

- Nodir yn 9.6.5, er y gallai fod rhywfaint o bwysau i lawr ar lefel datblygiad swyddfeydd yn y dyfodol, mae cynllunio ar gyfer llai na 300,000 metr sgwâr yn peri risg i'r economi; ac
- Mae pwysau posibl i fyny ar ddatblygiad diwydiannol a logisteg a allai yrru gofyniad uwch, a dylid ystyried y ffigur o 300,000 metr sgwâr fel isafswm.

Nid yw'r pwysau hyn yn uniongyrchol gysylltiedig â thwf cyflogaeth ond â gyrwyr y farchnad.

Figure 9.11 Forecast total floorspace requirements, sq m (2021–2036)

	Office	Industrial/Warehouse
Method 1 (Past Trends)	312,000	233,000 – 291,000
Method 2 (1% replacement)		
Medium	278,000 – 290,000	270,000 – 278,000
Medium High	299,000	303,000
High	306,000 – 320,000	333,000 – 337,000
Method 2 (2% replacement)		
Medium	447,000 – 460,000	512,000 – 519,000
Medium High	468,000	545,000
High	476,000 – 490,000	574,000 – 578,000

2.5 Sut mae'r ffigur o 32,300 o swyddi a'r strategaeth yn adlewyrchu Caerdydd fel rhan o Ardal Dwf Genedlaethol yn Cymru'r Dyfodol ar lefel genedlaethol a rhanbarthol ehangach?

### Ymateb:

Mae'r Cyngor yn nodi bod *Cymru'r Dyfodol* yn clustnodi rhanbarth Caerdydd, Casnewydd a'r Cymoedd fel Ardal Dwf Genedlaethol, ac yn gosod disgwyliadau clir y dylai'r ardaloedd hyn:

- ddarparu ar gyfer y rhan fwyaf o dwf Cymru yn y dyfodol,
- cefnogi datblygiad economaidd
- canoli datblygu mewn lleoliadau trefol cynaliadwy, hygyrch,
- gwneud y defnydd gorau o dir llwyd a safleoedd strategol presennol,
- creu lleoedd o ansawdd uchel.

Mae'r Cyngor o'r farn bod y ffigur o 32,300 o swyddi yn adlewyrchu'n briodol ddynodiad Caerdydd fel Ardal Dwf Genedlaethol yn *Cymru'r Dyfodol*. Mae'r dadansoddiad economaidd a nodir yn CDLIN Caerdydd a'i sylfaen dystiolaeth ategol [Astudiaeth Tir a Safleoedd Cyflogaeth Caerdydd (RLDP40)] yn seiliedig ar Gaerdydd yn parhau â'i rôl fel gyrrwr twf ar gyfer Prifddinas-Ranbarth Caerdydd (De-ddwyrain Cymru), heb waethygu patrymau cymudo.

Ystyriodd yr Asesiad Rhanbarthol o Dwf a Mudo yn y Dyfodol ar gyfer Prifddinas-Ranbarth Caerdydd (RLDP36) y cydbwysedd rhanbarthol ehangach yng ngoleuni'r Ardaloedd Twf Cenedlaethol a nodwyd yn *Cymru'r Dyfodol*. Canfu'r astudiaeth ranbarthol batrwm cyffredinol tebyg o ran rhagolygon economaidd gwaelodlin sy'n disgyn yn is na'r lefelau tueddiadau hanesyddol o dwf cyflogaeth. Dangoswyd bod mabwysiadu'r safleoedd gwaelodlin ar gyfer twf demograffig a swyddi (paragraff 7.6) *"o bosibl yn ddiffygiol o ran cyd-fynd â'r uchelgeisiau sy'n gysylltiedig â dynodiad y P-RC fel Ardal Dwf Genedlaethol"*. Fodd bynnag, nodir nad yw P-RC yn ei gyfanrwydd wedi'i ddynodi fel ardal dwf genedlaethol yn hyn o beth.

Datblygodd yr astudiaeth senario twf uwch a oedd yn cyd-fynd yn fras â'r trywydd twf hanesyddol fel dewis amgen i'r waelodlin, ac yn nodi *"gobaith rhesymol o allu cefnogi twf swyddi llawer cryfach o fewn P-RC"* (paragraff 7.7) ac y *"byddai'r lefel gryfach hon o dwf swyddi o bosibl yn fwy cymesur â'r dyheadau a awgrymir gan y dynodiad ardal dwf genedlaethol"* (paragraff 7.7). Canfu'r astudiaeth fod cyfanswm cronus twf swyddi ar draws y cynlluniau datblygu sy'n dod i'r amlwg yn y rhanbarth yn cyd-fynd yn fras â'r senario twf uwch. Mae'r senario twf uwch a ddatblygwyd yn yr astudiaeth ranbarthol (2,173 o swyddi y flwyddyn) yn cyd-fynd yn agos iawn â'r dyheadau yn CDLIN Caerdydd (2,153 o swyddi y flwyddyn). Mae'r testun ategol yn Atodiad 2 i RLDP-36 ar gyfer Caerdydd yn nodi'r canlynol:

*Mae triongli'r gwahanol ffynonellau gwybodaeth hyn (gan gyfeirio at wahanol setiau o ragolygon gwaelodlin, patrymau twf hanesyddol, ATSC Caerdydd [RLDP40] a'r dadansoddiad a gynhaliwyd fel rhan o'r astudiaeth ranbarthol) yn awgrymu y byddai'n rhesymol rhagweld twf uwchlaw'r waelodlin. I gael amcangyfrif rhesymol, y pwynt canol rhwng y duedd hanesyddol deng mlynedd a chyfartaledd senarios twf yr ATSC (sy'n addasu ar gyfer rhagdybiaethau sectoraidd gwahanol) yw 2,173, sydd yn ei hanfod yn gyson â tharged swyddi'r Cyngor.*

*"Dylid nodi, er bod tua 2,173 o swyddi y flwyddyn yn rhesymol a bod 'llwybr' i'w gyflawni, nid yw'n 'derfyn uchaf'".*

(RLDP36, tudalen 120)

Yn ogystal, nododd y sylwadau a dderbyniwyd gan Lywodraeth Cymru ar y Cynllun Adneuo fod Llywodraeth Cymru o'r farn bod CDLIN Caerdydd yn cydymffurfio yn gyffredinol â Cymru'r Dyfodol (Atodiad 1) ac mae Atodiad 2 yn nodi bod *"dim pryderon sylweddol am y lefel twf swyddi a gynigir yn y cynllun"* ac *"mae lefel y swyddi a gynigir*

*yn realistig ac mae'r Cyngor yn ystyried ei fod yn ddigon uchelgeisiol i barhau i fodloni uchelgeisiau cynyddol economi'r Ddinas a gyrru ffyniant yn y ddinas-ranbarth ehangach".*

### **3. Cyflenwad a Chyflawnadwyedd Tir Cyflogaeth**

3.1 Yn sgil dileu EC2, nid oes unrhyw ddyraniadau cyflogaeth newydd. Sawl un o'r 32,300 o swyddi oedd i'w darparu yn Llaneirwg, ac yn absenoldeb dyraniadau newydd, sut bydd y cynllun bellach yn cyflawni'r lefel honno o dwf swyddi?

#### **Ymateb:**

Mae'r Cyngor yn cadarnhau bod hyn eisoes wedi'i ystyried yn narpariaeth y cyflenwad mewn perthynas â chyflenwad B1 dros gyfnod y cynllun. Manylir ar hyn yn Adran 6.3 a Ffigur 6.3 o Astudiaeth Tir a Safleoedd Cyflogaeth Caerdydd (HJA) - Mawrth 2022 (RLDP40), lle mae'r ddogfen hon yn cyfeirio at y Dyraniad CDLI KP2(H): Tir i'r De o Llaneirwg cyfredol.

Yn gryno, nid oes unrhyw oblygiadau o ran cyflenwad, neu ddarpariaeth swyddi. Mae gan y safle bellach ganiatâd cynllunio ac mae wedi symud ymlaen o ddyraniad yn y CDLI Mabwysiedig Cyfredol a'r CDLI Adneuo i ymrwymiad a bydd yn cael ei gynnwys ym Mholisi EC3 fel Tir Cyflogaeth Gwarchoddedig. Mae'r safle yn parhau i fod yn y cyflenwad o dir cyflogaeth i ddarparu ar gyfer hyd at 6,000 o swyddi dros gyfnod y cynllun.

3.2 Beth yw'r amserlen gyflenwi a ragwelir ar gyfer y Tir i'r De o Barc Busnes

Llaneirwg, a sut mae hyn yn cyd-fynd â chyfnod y cynllun? Os yw'r cyflawniad yn cael ei ohirio, a yw'r absenoldeb o ddyraniadau cyflogaeth newydd yn gyfiawn, neu a oes angen dyrannu tir cyflogaeth ychwanegol neu addasu'r ddarpariaeth tai i gynnal cydbwysedd priodol rhwng swyddi a chartrefi?

#### **Ymateb:**

Mae'r Cyngor o'r farn y bydd y safle hwn yn cael ei gyflawni o fewn cyfnod y Cynllun. Mae'r safle wedi'i ddynodi o fewn un o'r ddau Barth Buddsoddi a ddewiswyd yng Nghymru sy'n elwa o gyllid sylweddol gan y Llywodraeth i gefnogi'r cyflawniad. Yn ogystal, ym mis Chwefror eleni cyhoeddodd y Llywodraeth fuddsoddiad i ddarparu'r orsaf newydd ar y safle a fydd yn cefnogi'r gwaith o ddarparu'r safle. Mae yna ddiddordeb sylweddol gan ddatblygwyr mewn bwrw ymlaen â datblygiad masnachol y safle a rhagwelir y bydd ceisiadau cynllunio yn cael eu cyflwyno cyn bo hir.

Nid yw addasu darpariaeth tai i gynnal cydbwysedd priodol rhwng swyddi a chartrefi yn ymateb priodol.

Cafwyd y ffigur o 32,300 o swyddi ar ôl ystyried allbynnau'r ffrydiau gwaith tystiolaeth canlynol:

- tai/demograffeg
- yr economi/cyflogaeth.

Mae'r lefel hon o dwf swyddi hefyd yn adlewyrchu'r senarios twf economaidd a nodir ym mhenodau 7 ac 8 Astudiaeth Tir a Safleoedd Cyflogaeth Caerdydd (RLDP-40). Mae canfyddiadau'r ddwy fethodoleg yn cyd-fynd yn agos â'i gilydd. Cyfeiriwch at Gwestiwn 2.1 am ragor o fanylion.

3.3A yw'r cyflenwad yn darparu ystod briodol o fathau, meintiau a lleoliadau safle i ddiwallu anghenion ansoddol, gan gynnwys anghenion sectorau twf allweddol?

### **Ymateb:**

Mae'r Cyngor o'r farn bod y dystiolaeth yn dangos bod y cyflenwad yn darparu ystod briodol o fathau o safleoedd, meintiau a lleoliadau i ddiwallu anghenion ansoddol, o'i ystyried ochr yn ochr â'r dull polisi a gymerir yn y Cynllun.

Mae'r ATSC (RLDP40) yn nodi bod portffolio tir cyflogaeth Caerdydd yn cynnwys cymysgedd o safleoedd sy'n darparu ar gyfer defnyddiau diwydiannol, warysau/logisteg a busnes, gan adlewyrchu gofynion swyddogaethol y farchnad eiddo. Mae'n dod i'r casgliad bod darpariaeth swyddfa yn gyffredinol ddigonol mewn termau ansoddol, tra ar gyfer defnyddiau diwydiannol a warysau, mae'n nodi diffyg meintiol a phwysau ansoddol, gan gynnwys argaeledd cyfyngedig o unedau modern a dewis cyfyngedig o ran rhai ystodau maint a lleoliadau (paragraff 11.0.11).

Ar yr un pryd, mae'r ATSC (RLDP40) yn tynnu sylw at rôl barhaus safleoedd cyflogaeth presennol. Mae llawer yn parhau i fod mewn lleoliad da, yn hygyrch ac yn gallu eu defnyddio yn barhaus, gyda'r portffolio yn gallu ymateb i ofynion newidiol trwy ailddatblygu, adnewyddu a dwysáu. Yn hanesyddol, mae cyfran o'r arwynebedd llawr cyflogaeth wedi'i gyflawni trwy adnewyddu ac ad-drefnu safleoedd presennol.

Mae dosbarthiad gofodol tir cyflogaeth hefyd yn cefnogi anghenion ansoddol, gyda safleoedd wedi'u lleoli mewn mannau sy'n addas i'w swyddogaeth, gan gynnwys lleoliadau trefol hygyrch ar gyfer defnyddiau busnes ac ardaloedd sydd wedi'u cysylltu'n dda ac sy'n briodol ar gyfer gweithgarwch diwydiannol a logisteg, yn agos at farchnadoedd ac wedi'u gwasanaethu'n dda gan seilwaith trafndiaeth.

Mae'r Papur Cefndir Economaidd yn atgyfnerthu'r sefyllfa hon, gan bwysleisio pwysigrwydd cynnal portffolio amrywiol a hyblyg a nodi cyflenwad piblinell ychwanegol. Mae hyn yn cynnwys y cynllun sydd â chaniatâd yn Rhodfa'r Dwyrain, a fydd yn darparu arwynebedd llawr diwydiannol a logisteg newydd sy'n cyd-fynd ag anghenion ansoddol a nodwyd.

Mae hefyd yn nodi Ipswich Road i'w hadfer fel safle cyflogaeth a warchodir yn lleol. Mae hwn yn lleoliad sefydledig, sy'n cael ei arwain gan gyflogaeth gyda chymysgedd o ddefnyddiau diwydiannol, busnes a defnyddiau cysylltiedig, lefelau gwagleoedd isel,

a rôl barhaus o ran cyflenwi tir cyflogaeth. Mae ei ddiogelu yn cyfrannu'n uniongyrchol at y portffolio wrth alluogi adnewyddu parhaus o fewn safle gweithredol.

Mewn ymateb, mae'r CDLIN yn canolbwyntio nid yn unig ar ddarpariaeth newydd ac ymrwymedig, ond ar gadw a rheoli'r portffolio presennol, gan gynnwys diogelu o dan Bolisi EC3, ochr yn ochr â chefnogi dwysáu ac adnewyddu ardaloedd cyflogaeth. Mae cynlluniau ymrwymedig, gan gynnwys lleoliadau strategol fel Llaneirwg, yn rhoi cyfle pellach i ddarparu gofod cyflogaeth newydd dros gyfnod y cynllun. Yn unol â pholisi cenedlaethol, gellir ystyried unrhyw angen nas diwallwyd sy'n weddill ar raddfa dinas-ranbarth ehangach hefyd.

Yn gyffredinol, er bod yr ATSC (RLDP40) yn nodi pwysau ansoddol, yn enwedig yn y farchnad ddiwydiannol a logisteg, mae'r cyfuniad o bortffolio sefydledig ac addasadwy, adnewyddu parhaus o fewn safleoedd wedi'u diogelu, datblygiadau ymroddedig a darpariaeth dan arweiniad cynlluniau yn darparu sail glir a chredadwy ar gyfer diwallu anghenion ansoddol yn ymarferol.

3.4A yw'r cynllun yn darparu digon o hyblygrwydd i ymateb i newid?

**Ymateb:**

Mae'r Cyngor yn nodi bod yr ATSC (RLDP40) yn cynnwys cynnydd 15% yn yr asesiad gofynion ar gyfer ystod a dewis. Mae hyn yn cael ei gymhwyso i Ddulliau 1 a 2. Mae hyn yn cyd-fynd â'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Tabl 13) sy'n awgrymu bod angen byffer i weithredu fel lwfans hyblygrwydd.

Mae hyn yn golygu bod cynnydd mewn hyblygrwydd wedi'i gynnwys ar ochr gofynion y dyfodol, cyn i unrhyw fyffer ychwanegol (meintiol neu ansoddol) gael ei ychwanegu o'r ochr gyflenwi.

Mae'r Cyngor yn mabwysiadu dull polisi hyblyg i gefnogi cynigion cyflogaeth ar dir na nodwyd ar gyfer defnydd cyflogaeth, i gefnogi safleoedd cyflogaeth annisgwyl ychwanegol sy'n dod ymlaen dros gyfnod y cynllun.

Nid yw'r Cyngor yn gallu rhagweld yn llawn yr holl ofynion busnes a chan weithredwyr posibl dros gyfnod y Cynllun. Felly, mae'n bwysig i'r fframwaith polisi ganiatáu elfen o hyblygrwydd i alluogi busnesau i leoli o fewn y Sir yn amodol ar allu'r safle i fodloni amcanion eraill y Cynllun. Mae Polisi EC8: Cynigion Cyflogaeth ar Dir Nas Clustnodwyd at Ddefnydd Cyflogaeth yn hwyluso'r dull hwn.

3.5 Pa dystiolaeth sy'n dangos bod gan safleoedd cyflogaeth presennol y capasiti ffisegol, atyniad y farchnad a'r hyfywedd i ddarparu datblygiad cyflogaeth ychwanegol?

**Ymateb:**

Mae'r Cyngor o'r farn bod yr ATSC (RLDP40) a gynhaliwyd gan HJA yn dangos bod gan safleoedd cyflogaeth presennol y capasiti i ddatblygu cyflogaeth ymhellach trwy ei Aseiad o Safleoedd a'i Adolygiad o Gyflenwad.

Mae hyn yn nodi bod ardaloedd cyflogaeth EC1 yn gyfanswm o 816.5 hectar ac yn cynnwys lefelau gwagleoedd amrywiol, gan gynnwys 16% o wagleoedd mewn ardaloedd sy'n canolbwyntio ar swyddfeydd a 7% o fewn ardaloedd diwydiannol, gan gyfrannu at le sydd ar gael o fewn y stoc bresennol.

Mae hefyd yn meintioli 60,200 metr sgwâr o gapasiti arwynebedd llawr B1 ychwanegol a 14,500 metr sgwâr o gapasiti B2/B8 pellach o fewn safleoedd EC1, ochr yn ochr â chaniatâd piblinell presennol.

Dadansoddiad o'r Cyflenwad (Cyfeiriwch at yr ATSC gan gynnwys Paragraffau 10.2.1–10.2.4)

Mae'r Astudiaeth Tir a Safleoedd Cyflogaeth (ATSC) yn dangos bod gan safleoedd cyflogaeth presennol yng Nghaerdydd y capasiti a'r hyfywedd i ddarparu cyfran sylweddol o dwf cyflogaeth yn y dyfodol, yn seiliedig ar aseiad o wagleoedd, y potensial datblygu sy'n weddill a'r biblinell ddatblygu yr ymrwymwyd iddi.

Mae'r adolygiad o safleoedd cyflogaeth presennol yn ystyried lefelau gwagleoedd, y capasiti sy'n weddill a datblygiad piblinell cyfredol, gan ddarparu darlun clir o'r portffolio tir a safleoedd cyflogaeth y gellir ei ddefnyddio i fodloni gofynion yn y dyfodol. Felly, mae safleoedd cyflogaeth presennol yn cael eu trin fel asedau gweithredol ac addasadwy, yn hytrach na lleoliadau sefydlog neu sydd wedi'u datblygu'n llawn.

Mae dadansoddiad o gwblhau gwaith hanesyddol yn cadarnhau bod ailddatblygu tir dosbarth B a feddiannwyd yn flaenorol ("ailddatblygu ar safleoedd") wedi bod yn elfen gyson o gyflawni cyflogaeth, gan ddangos capasiti ffisegol a hyfywedd y farchnad. Ar gyfer datblygu swyddfeydd, mae cofnodion monitro yn dangos bod tua hanner y cyflenwad hanesyddol wedi digwydd trwy ailddatblygu, er bod hyn wedi'i ganoli'n fawr mewn cynlluniau mawr yng nghanol y ddinas. Heb gynnwys ardaloedd y Canol a'r Bae, mae tua 23,000 metr sgwâr (tua 9%) o arwynebedd llawr swyddfa wedi'i ddarparu ar safleoedd cyflogaeth presennol mewn mannau eraill o'r ddinas. Ar y sail hon, mae'r ATSC yn gwneud lwfans ymlaen llaw o 25,000 metr sgwâr o arwynebedd llawr swyddfa i'w ddarparu trwy ailddatblygu safleoedd cyflogaeth presennol y tu allan i ardaloedd y Canol a'r Bae.

Ar gyfer defnyddiau diwydiannol a warysau, mae cofnodion hanesyddol yn dangos bod tua 15% o'r cyflenwad yn y gorffennol (tua 25,000 metr sgwâr) wedi'i gyflawni trwy ailddatblygu ar safleoedd. Mae cymhwysu'r gyfran hon i ofynion yn y dyfodol i ddechrau yn awgrymu lefel uwch o gyflawniad posibl; fodd bynnag, mae'r ATSC yn cymhwyso addasiad darbodus ac yn dod i'r casgliad y gellid darparu 37,500 metr sgwâr o arwynebedd llawr diwydiannol a warysau yn y dyfodol yn realistig trwy

ailldatblygu safleoedd cyflogaeth presennol. Hyd yn oed ar y lefel hon, mae hyn yn cynrychioli cynnydd o 50% ar berfformiad yn y gorffennol, gan adlewyrchu'r galw cynyddol a'r angen am adfywio a dwysáu meysydd cyflogaeth presennol.

Mae Ffigur 10.2 yn dwyn ynghyd yr holl ffynonellau o gyflenwad a nodwyd ac yn dangos cwantwm sylweddol uwch o arwynebedd llawr swyddfa / ymchwil a datblygu o'i gymharu ag arwynebedd llawr diwydiannol a warysau. Er y gall rhywfaint o hyblygrwydd rhwng defnyddiau fod o fewn safleoedd EC1, mae'r ATSC yn dod i'r casgliad na fyddai hyn yn newid cydbwysedd cyffredinol y cyflenwad yn sylweddol. Mae'r ffigur hefyd yn tynnu sylw at y diffyg cyflenwad strategol pellach ar gyfer defnyddiau diwydiannol a warysau, ochr yn ochr â marchnad dynn bresennol heb unrhyw wagleoedd gormodol, gan atgyfnerthu hyfywedd cryf ailldatblygu diwydiannol a warysau o fewn ardaloedd cyflogaeth presennol.

**Ffigur 10.2 – Crynodeb o'r Cyflenwad (pob ffigur mewn metr sgwâr o arwynebedd llawr)**

*Ffynhonnell (tudalen 92 ATSC)*

Categori	Swyddfa / Ymchwil a Datblygu	Diwydiannol / Warysau
Ailldatblygu ar safleoedd	25,000	37,500
Gwagleoedd gormodol (safleoedd EC1)	36,300	–
Piblinell bresennol (safleoedd EC1)	14,600	105,800
Capasiti pellach (safleoedd EC1)	60,200	14,500
Ardaloedd Busnes Bae Caerdydd a Chanol Caerdydd (piblinell)	116,600	–
Safleoedd strategol (piblinell)	146,800	–
<b>Cyfanswm</b>	<b>399,500</b>	<b>157,800</b>

Mae cyfraddau gwagleoedd mewn safleoedd EC1 yn amrywio'n sylweddol o fewn a rhwng safleoedd. Roedd gan safleoedd swyddfa, yn enwedig y rhai sydd wedi'u lleoli ymhellach o ganol y ddinas mewn lleoliadau y tu allan i'r dref fel Parc Busnes Llaneirwg (EC1.5) gyfraddau gwagleoedd llawer uwch na safleoedd EC1 a oedd yn bennaf yn ddiwydiannol. Mae tuedd o gyfraddau gwagleoedd uwch ar gyfer gofod swyddfa y tu allan i ganol y ddinas, yn enwedig ar safleoedd sydd â chysylltiadau trafndiaeth gyhoeddus gwannach.

Mae gan safleoedd diwydiannol sydd â mwy o arwynebedd llawr B2 a B8 gyfraddau gwagleoedd is i raddau helaeth na safleoedd swyddfa a warchodir gan bolisi EC1, gyda safleoedd fel Porthladd Caerdydd â chyfradd gwagleoedd amcangyfrifedig o dan 3%. Mae'r cyfraddau gwagleoedd is ar draws ystod o safleoedd diwydiannol EC1 yn dangos galw uchel am bob math o unedau diwydiannol yng Nghaerdydd, o unedau gweithdy bach i ganolfannau dosbarthu mawr.

Ceir dadansoddiad manylach o gapasiti a chyfraddau gwagleoedd yn y tablau canlynol:

**Ffigur 6.1** Amcangyfrif o arwynebedd llawr gwag a chyfraddau gwagleoedd safleoedd EC1 (Gweler tudalen 57 o'r ATSC).

**Ffigur 6.2** Safleoedd sydd ag amddiffyniadau cyflogaeth o dan bolisiau EC1 ac EC4 (Gweler tudalen 59 o'r ATSC).

Mae hyn yn dangos cyflenwad sylweddol o swyddfeydd a chyflenwad B1. Er bod ychydig o hyblygrwydd, gyda rhywfaint o'r cyflenwad ar y safleoedd strategol i ffwrdd o'r AFC, gofod swyddfa yw'r mwyafrif. Mae cyflenwad llawer is o B2/B8. Mae hyn wedi'i gyfyngu i safleoedd EC1. Nid oes unrhyw gyfraniad o stoc wag, o ystyried tyndra cyfredol yn y farchnad.

Mae Papur Technegol Cefndir Rhif 2: Economaidd, Para 3.7/Tabl Un yn adolygu'r hen safleoedd EC1 o'r CDLI presennol ac yn dangos sut maent wedi'u cyflwyno yn y cynllun newydd gyda ffiniau diwygiedig ac esboniad o'r newidiadau lle bo hynny'n berthnasol. Mae safleoedd newydd hefyd wedi'u hychwanegu at bolisi EC3, gyda'u cyfiawnhad, a'u hesboniad. Yn enwedig Ipswich Road, a Rhodfa'r Dwyrain.

Ers cynnal yr astudiaeth gyflogaeth wreiddiol, mae'r cyflenwad o dir busnes a warysau diwydiannol wedi'i adolygu gan y Cyngor, lle mae nifer o safleoedd cyflogaeth ychwanegol sy'n ymwneud â thir diwydiannol a warysau wedi dod i'r amlwg ar dir cyflogaeth gwarchoddedig. Mae'r safleoedd hyn sydd newydd eu nodi yn pwysleisio, ac yn dystiolaeth o'r galw parhaus a byddant yn gwneud cyfraniad pwysig i'r cyflenwad. Gweler Atodiad A i'r Papur Cefndir.

Gyda'i gilydd, mae'r dystiolaeth hon yn dangos bod gan safleoedd cyflogaeth presennol yng Nghaerdydd y capasiti ffisegol, atyniad y farchnad a'r hyfywedd i ddarparu datblygiad cyflogaeth ychwanegol, ac maent yn elfen hanfodol a chyflawnadwy o strategaeth tir cyflogaeth y ddinas yn y dyfodol.

3.6I ba raddau y mae'r brif ddibyniaeth ar safleoedd presennol yn strategaeth gadarn a chyflawnadwy, a pha risgiau sy'n gysylltiedig â'r dull hwn?

#### **Ymateb:**

Mae'r Cyngor o'r farn bod y ddibyniaeth sylfaenol ar safleoedd cyflogaeth presennol fel ffynhonnell cyflenwad yn y dyfodol yn strategaeth gadarn a chyflawnadwy yng

nghyd-destun Caerdydd, wedi'i ategu gan y dystiolaeth a nodir yn yr Astudiaeth Tir a Safleoedd Cyflogaeth (ATSC) (RLDP40) a phatrymau sefydledig o ddarparu ledled y ddinas.

Mae'r ATSC (RLDP 40) yn dangos bod safleoedd cyflogaeth presennol yn gweithredu fel portffolio gweithredol ac addasadwy, gyda'r capasiti i ddarparu arwynebedd llawr cyflogaeth ychwanegol trwy adfywio, ailddatblygu a dwysáu. Mae monitro hanesyddol yn dangos bod cyfran ystyrlon o ddatblygiad cyflogaeth eisoes wedi'i chyflawni trwy ailddatblygu safleoedd presennol, gan gadarnhau bod y dull hwn yn gyflawnadwy yn ymarferol. Mae hyn yn arbennig o berthnasol mewn dinas lle mae'r cyflenwad tir yn gyfyngedig a lle mae'r galw am gyflogaeth wedi'i gysylltu'n agos â hygyrchedd a lleoliadau sefydledig.

Mae'r strategaeth yn cael ei hatgyfnerthu gan amodau cyfredol y farchnad a nodwyd yn yr ATSC, gan gynnwys y farchnad ddiwydiannol a warysau tynn, absenoldeb gwagleoedd gormodol a'r galw parhaus am dir cyflogaeth mewn ardaloedd hygyrch. Yn y cyd-destun hwn, mae dibyniaeth ar adnewyddu a dwysáu safleoedd presennol yn adlewyrchu sut mae'r farchnad wedi gweithredu yn hanesyddol ac yn cynrychioli'r ffynhonnell fwyaf realistig o gyflenwad parhaus. Mae'r dull hwn yn cael ei ategu gan ddarpariaeth strategol, gan gynnwys dyraniad Lloneirwg, a chan ailddatblygu parhaus o fewn Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae, gan ddarparu gwydnwch ychwanegol heb ddisodli prif ddibyniaeth y Cynllun ar safleoedd cyflogaeth presennol.

Fodd bynnag, mae risgiau sy'n gysylltiedig â'r dull hwn. Gall darparu o safleoedd presennol gynnwys amserlenni hirach, heriau cymhleth o ran adfywio a dibyniaeth ar fuddsoddiad gan dirfeddianwyr, ochr yn ochr â risg y gallai safleoedd cyflogaeth hyfyw gael eu colli i ddefnyddiau amgen gwerth uwch os nad ydynt yn cael eu diogelu'n ddigonol. Mae'r risgiau hyn yn cael eu cydnabod o fewn sylfaen dystiolaeth y Cynllun ac eir i'r afael â nhw drwy'r fframwaith polisi, sy'n blaenoriaethu cadw ac adnewyddu safleoedd cyflogaeth hyfyw, yn gwrthsefyll colled heb gyfiawnhad ac yn darparu hyblygrwydd i gefnogi ailddatblygu wrth gynnal defnydd o gyflogaeth.

Yn gyffredinol, er nad yw dibyniaeth ar safleoedd presennol yn dod heb risg, mae'r risgiau wedi eu deall ac yn gallu cael eu rheoli trwy ddull cydgysylltiedig y Cynllun. Mae tystiolaeth yn dangos ei bod yn strategaeth briodol, realistig a chyflawnadwy ar gyfer Caerdydd.

#### **4. Diogelu a Cholli Tir Cyflogaeth**

4.1 Pa asesiadau sydd wedi'u cynnal i lywio diogelu safleoedd o dan Bolisi EC3, a beth mae'r asesiadau hynny'n ei ddangos am y tebygolrwydd o barhau gyda defnyddiau cyflogaeth yn y safleoedd hyn yn ymarferol?

**Ymateb:**

Mae diogelu safleoedd o dan Bolisi EC3 yn cael ei lywio'n bennaf gan Astudiaeth Tir a Safleoedd Cyflogaeth Caerdydd (ATSC, Mawrth 2022) (RLDP40), a ategir gan y Papur Cefndir Economaidd a thystiolaeth fonitro o'r Cynllun Datblygu Lleol. Gyda'i gilydd, mae'r asesiadau hyn yn ystyried nid yn unig berfformiad cyfredol safleoedd cyflogaeth, ond sut maent yn gweithredu ac yn ymateb yn ymarferol dros amser, gan ddarparu sylfaen gadarn ar gyfer diogelu.

Mae'r ATSC yn cynnal adolygiad systematig o safleoedd cyflogaeth presennol sydd â statws polisi, gan asesu eu defnydd presennol, lefelau gwagleoedd, y potensial datblygu sy'n weddill a'r datblygiad piblinell yr ymrwymwyd iddo. Mae Pennod 6 yn arbennig o berthnasol, gan gynnwys tablau cryno a ddarperir yn 6.1 a 6.2. Mae hyn yn sefydlu bod y safleoedd a ddiogelir o dan Bolisi EC3 yn rhan o bortffolio tir cyflogaeth gweithredol, gyda chapasiti parhaus ar gyfer adnewyddu, ad-drefnu, a meddiannaeth barhaus, yn hytrach na dirywio neu ddod yn segur.

Mae dadansoddiad ATSC o ailddatblygu hanesyddol ar safleoedd yn dangos bod cyfran ystyrion o arwynebedd llawr cyflogaeth Caerdydd wedi'i gyflawni drwy ailddatblygu a dwysáu safleoedd cyflogaeth presennol. Mae'r duedd hanesyddol hon yn dangos bod safleoedd cyflogaeth wedi addasu i alw newidiol y farchnad trwy adnewyddu yn hytrach na chael eu gadael yn wag, gan ddarparu tystiolaeth gref bod defnydd cyflogaeth parhaus yn realistig yn ymarferol.

Mae gwagleoedd o fewn safleoedd EC3 yn cael ei asesu fel allbwn y farchnad sy'n gysylltiedig ag adnewyddu a gofynion newidiol meddianwyr, nid fel dangosydd o fethiant neu ddiffyg galw. Mae hyn yn adlewyrchu gweithrediad arferol marchnadoedd cyflogaeth ac yn sail i'r rhesymeg dros ddiogelu safleoedd hyfyw.

Yn bwysig, mae'r ATSC yn gwahaniaethu rhwng pwysau sy'n cael ei yrru gan werth ar gyfer defnyddiau amgen a diffyg galw gwirioneddol am gyflogaeth. Mae'n dod i'r casgliad bod pwysau ar safleoedd cyflogaeth yng Nghaerdydd yn cael ei yrru i raddau helaeth gan werthoedd tir preswyl uwch, yn hytrach na cholli hyfywedd cyflogaeth. Felly, mae diogelu o dan Bolisi EC3 yn ymateb i'r risg o golli safleoedd hyfyw dan arweiniad polisi, trwy bwysau'r farchnad. Mae'r canfyddiadau hyn yn arbennig o gryf ar gyfer defnyddiau diwydiannol a warysau, lle mae'r ATSC yn nodi marchnad dynn, dim gwagleoedd gormodol a chyflenwad amgen cyfyngedig. Mae hyn yn cefnogi'r casgliad mai defnydd cyflogaeth parhaus mewn safleoedd a ddiogelir yw'r canlyniad mwyaf tebygol yn ymarferol.

Mae'r dystiolaeth dechnegol hon yn cael ei hatgyfnerthu gan y Papur Cefndir Economaidd, sy'n tynnu sylw at rôl strwythurol barhaus lleoliadau cyflogaeth presennol wrth gefnogi economi Caerdydd, gan gynnwys gweithgareddau diwydiannol, logisteg, a busnes ac ymchwil sy'n dibynnu ar safleoedd sefydledig,

hygyrch. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd yn adlewyrchu'r dystiolaeth hon trwy bwyslais ar gadw ac adnewyddu safleoedd cyflogaeth hyfyw, gan wrthsefyll eu colli lle mae defnydd cyflogaeth parhaus yn parhau i fod yn realistig.

Gyda'i gilydd, mae'r asesiadau hyn yn dangos bod diogelu safleoedd o dan Bolisi EC3 yn cael ei arwain gan dystiolaeth ac yn gymesur. Mae safleoedd a ddiogelir yn lleoliadau lle mai defnydd cyflogaeth parhaus yw'r canlyniad mwyaf tebygol yn ymarferol, wedi'i ategu gan ddarparu hanesyddol, amodau cyfredol y farchnad, a'r capasiti ar gyfer adnewyddu parhaus.

4.2 Pa mor realistig yw bodloni'r meini prawf ym Mholisi EC5A yn ymarferol os yw safleoedd wedi'u nodi fel rhai sy'n addas ar gyfer defnydd cyflogaeth parhaus?

**Ymateb:**

Mae'r Cyngor o'r farn bod y polisi yn darparu ffocws cryf ar ddiogelu cyflogaeth, gan ofyn am dystiolaeth gadarn, cyn ystyried datblygiad preswyl defnydd amgen / defnydd cymysg yn yr ardaloedd diogelu cyflogaeth dynodedig. Mae'r dull hwn wedi bod yn llwyddiannus iawn dros gyfnod presennol y cynllun. Bydd y polisi newydd yn adeiladu ar y dull hwn i raddau helaeth.

Mae'r safleoedd cyflogaeth presennol wedi'u hadolygu o'r CDLI Cyfredol, eu diwygio, eu cydgrynhoi lle bo hynny'n briodol, a'u hychwanegu atynt, i ffurfio'r Tir a Safleoedd Cyflogaeth Gwarchoddedig newydd a restrir yn EC3. Mae hyn yn cael ei ddangos ym Mhapur Technegol Cefndir 2: Cyflogaeth.

O ystyried y gofynion tir cyflogaeth a ragwelir yn y dyfodol, mae'n hanfodol bod y Strategaeth yn ceisio diogelu tir busnes a diwydiannol a warysau sy'n bodoli'n barod ac sy'n bwysig yn strategol ac yn lleol (defnydd B1a/b/c, B2 a B8).

Gall colli tir cyflogaeth ddigwydd yn raddol gyda cholli un safle yn gysail i golli cyfres o safleoedd eraill mewn lleoliad tebyg, gan arwain at erydu graddol ar ardal gyflogaeth. Weithiau gall defnydd arall hefyd ddarnio ardal fusnes fwy neu dorri'r cysylltiad rhwng defnyddiau cyflogaeth mewn ardal. Dros amser gall pwysau dros ddefnydd amgen arwain at golled gyfanredol wirioneddol o leoliadau cyflogaeth ar draul yr economi leol. Yn ogystal, mae llawer o ardaloedd diwydiannol presennol wedi'u lleoli o fewn 'arc amddifadedd deheuol' yn yr ardaloedd sydd â'r angen mwyaf am swyddi ac mae'n bwysig cadw cyflogaeth yn y lleoliadau hyn oherwydd eu hygyrchedd.

Yn dilyn hynny, bydd yn anodd bodloni meini prawf Polisi EC5A, mewn perthynas â'r safleoedd diogelu cyflogaeth cyfredol sydd wedi'u hadolygu. Fodd bynnag, mae angen gwahaniaethu rhwng darpariaeth swyddfa/parc busnes y tu allan i'r canol a darpariaeth ddiwydiannol/warysau. Mae potensial am lai o alw, neu ryddhau ychwanegol o'r stoc swyddfa bresennol dros gyfnod y cynllun os bydd lefelau uchel o

weithio hybrid yn parhau yn y tymor canolig-hir. Mewn cyferbyniad â hynny, mae gan y farchnad ddiwydiannol gyfraddau gwagleoedd eithriadol o isel ar hyn o bryd, ac adroddwyd bod lefelau cryf o alw marchnad. Mae rhanddeiliaid wedi dweud bod cyflenwad cyfyngedig wedi llesteirio twf yn y sector hwn.

Mae'r dull polisi yn caniatáu hyblygrwydd dros gyfnod y cynllun, lle gall amodau'r farchnad newid. Bydd pob achos yn cael ei asesu ar ei rinweddau, fesul achos mewn perthynas â graddfa, effaith a dosbarth defnydd B.

Nid yw'n briodol diogelu pob ardal gyflogaeth (B1/B2/B8) neu swyddfeydd B1 nad ydynt wedi'u nodi ym Mholisi EC3, ac mae dull hyblyg wedi'i gyflwyno gyda Pholisi EC8, i ganiatáu ailddatblygu preswyl annisgwyl ar dir llwyd.

4.3 Deellir manteision defnydd tir datblygiadau defnydd cymysg, a'r potensial ar gyfer datblygiad gwerth uwch newydd i draws-sybsideiddio datblygiad cyflogaeth. Lle nad oes gan safle unrhyw obaith realistig o ddefnydd cyflogaeth parhaus, a oes tensiwn cynhenid yn gofyn am weithle cyflogaeth newydd o fewn ailddatblygiad defnydd cymysg dan Bolisi EC5B ar y safle hwnnw?

#### **Ymateb:**

Mae'r Cyngor o'r farn bod geiriad presennol Polisi EC5B yn darparu fframwaith clir a chadarnhaol ar gyfer llywio ailddatblygu defnydd cymysg safleoedd cyflogaeth. Mae'n sefydlu disgwyliad penodol y dylai defnyddiau amgen, lle bynnag y bo'n bosibl, gadw swyddogaeth gyflogaeth trwy ddarparu gweithle cyflogaeth newydd fel rhan o gynlluniau defnydd cymysg. Wrth wneud hynny, mae'r polisi yn cefnogi defnydd effeithiol o dir, yn hyrwyddo gweithgarwch economaidd ochr yn ochr â datblygiad preswyl, ac yn cyd-fynd ag amcan ehangach y cynllun o ddiogelu adnoddau tir cyflogaeth cyfyngedig wrth alluogi adfywio.

Mae'r Cyngor yn cydnabod manteision defnydd tir ailddatblygu defnydd cymysg, gan gynnwys y potensial ar gyfer defnyddiau gwerth uwch i gefnogi darparu gweithle cyflogaeth newydd. Fodd bynnag, cydnabyddir na fydd y dull hwn yn effeithiol o dan bob amgylchiad. Pan fo tystiolaeth gadarn yn dangos nad oes gan safle unrhyw obaith realistig o ddefnydd cyflogaeth parhaus neu ddefnydd cyflogaeth wedi'i ail-ddarparu, naill ai oherwydd bod defnyddiau cyflogaeth yn anhyfyw o dan amodau cyfredol y farchnad neu oherwydd nad oes modd cyflawni cynllun defnydd cymysg sy'n cadw elfen sylweddol o gyflogaeth ar safle penodol, gall gofyn am weithle cyflogaeth newydd arwain at densiwn cynhenid.

Mewn achosion o'r fath, mae colli tir cyflogaeth serch hynny yn cynrychioli disbyddu adnodd economaidd cyfyngedig. Felly, mae Polisi EC5B, a ddarllenir ochr yn ochr â pharagraffau 7.116 i 7.118, yn galluogi datblygiadau preswyl/defnyddiau amgen heb ddarparu defnydd cyflogaeth i gael eu hystyried dim ond pan fo cyfraniadau priodol gan y datblygwr yn cael eu sicrhau. Mae hyn er mwyn gwneud iawn am y niwed

economaidd sy'n deillio o'r golled honno, gan gynnwys trwy ddarparu cyfleoedd cyflogaeth mewn mannau eraill. Mae'r dull hwn yn sicrhau bod amcanion economaidd yn cael eu cynnal wrth alluogi ailddatblygu effeithiol, cyflawnadwy i fynd rhagddo.

Er mwyn sicrhau eglurder, mae'r Cyngor yn cynnig diwygio Polisi EC5B fel a ganlyn a chynnwys y gwelliannau hyn yn yr ymgynghoriad Newidiadau yn sgil Materion a Godwyd sydd ar ddod (gweler y testun ychwanegol mewn print trwm ac wedi'i danlinellu isod):

### **'EC5B: GOFOD GWAITH NEWYDD O FEWN DATBLYGIAD DEFNYDD CYMYSG**

*Lle mae meini prawf EC5A (i - iii) wedi eu bodloni, ac ystyrir bod defnydd amgen yn briodol, dylid gwneud darpariaeth ar gyfer gweithleoedd cyflogaeth a chyfleusterau cymunedol newydd fel rhan o ailddatblygiad preswyl defnydd cymysg.*

*Dylai'r gofod cyflogaeth newydd a ddarperir fod ar ffurf adeiladau ar gyfer ymchwil a datblygu, gweithleoedd fforddiadwy, gofod swyddfa hyblyg, gofod diwydiannol ysgafn, safleoedd dosbarthu lleol, neu safleoedd tebyg, a gallent gynnwys safleoedd ar gyfer gwasanaethau proffesiynol a gwasanaethau meddygol neu iechyd.*

**Rhaid i geisiadau gael eu cefnogi gan dystiolaeth o farchnata a hyfywedd.**

**Pan ddangosir, drwy dystiolaeth gadarn, nad oes unrhyw obaith realistig o ddarparu defnyddiau cyflogaeth hyfyw ar y safle (gan gynnwys drwy ddefnydd parhaus, ailddatblygu neu adnewyddu, neu fel rhan o gynllun defnydd cymysg sy'n cadw defnydd cyflogaeth), dim ond pan fo cyfraniadau priodol gan y datblygwr yn cael eu sicrhau i wneud iawn am y niwed economaidd sy'n deillio o gollir'r safle cyflogaeth y caniateir datblygiad, yn unol â Pholisi SP6 (Rhwymedigaethau Cynllunio).'**

4.4 Pa dystiolaeth, gan gynnwys mewn perthynas â hyfywedd, sy'n dangos bod cyflwyno cynlluniau defnydd cymysg sy'n ymgorffori gweithle cyflogaeth newydd yn realistig ac yn gyflawnadwy?

#### **Ymateb:**

Mae tystiolaeth o gynlluniau adfywio a chynigion ailddatblygu diweddar yng Nghaerdydd yn dangos bod ailddatblygu defnydd cymysg sy'n ymgorffori gweithle cyflogaeth newydd yn realistig ac yn gyflawnadwy o ran y farchnad, yn enwedig ar safleoedd cyflogaeth sy'n heneiddio, sydd wedi'u tanddefnyddio neu sydd â dwysedd is.

Mae cynlluniau fel y Cei Canolog (hen safle bragdy Brains) yn dangos y defnydd llwyddiannus o fodolau adfywio defnydd cymysg sy'n ymgorffori datblygiad preswyl, arwynebedd llawr swyddfa modern, a defnyddiau hamdden a lletygarwch mewn ffordd sy'n cefnogi hyfywedd cyffredinol datblygiad. Mae Knox Court (22/02604/FUL) yn darparu enghraifft o ailddatblygu dan arweiniad preswyl sy'n ymgorffori cadw swyddfeydd ar y llawr gwaelod, tra bod Longcross Court (24/01238/FUL) sy'n llety pwrpasol i fyfyrwyr yn ail-ddarparu defnyddiau masnachol ar y llawr gwaelod, gan gynnwys gofod swyddfa B1.

Yn fwy diweddar, mae cynigion ailddatblygu ar gyfer hen Ganolfan S.A. Brain ym Mharc Tŷ Glas (25/02192/FUL), sy'n cynnwys defnyddiau swyddfa, diwydiannol, storio/dosbarthu a hamdden, yn dangos ymhellach awydd y farchnad i ddwysáu ac arallgyfeirio safleoedd cyflogaeth hŷn drwy ailddatblygu defnydd cymysg, hyd yn oed lle nad yw defnyddiau preswyl wedi'u cynnwys.

Gyda'i gilydd, mae'r enghreifftiau hyn yn dangos ystyriaethau hyfywedd a chyflawnadwyedd allweddol. Mae galw meddianwyr modern yn canolbwyntio fwyfwy ar weithle hyblyg, o ansawdd uwch yn hytrach nag adeiladau annibynnol hŷn. Mae dulliau defnydd cymysg yn gwella hyfywedd trwy ehangu ffrydiau refeniw a galluogi traws-sybsideiddio rhwng defnyddiau, yn enwedig lle mae elfennau gwerth uwch fel llety preswyl neu lety i fyfyrwyr yn bresennol. Mae ailddatblygu hefyd yn galluogi safleoedd sy'n gyfyngedig neu'n heneiddio i gael eu cyflwyno yn fwy effeithiol, tra gall defnyddiau cyflenwol gefnogi darparu a chadw gweithle cyflogaeth nad ydynt efallai yn dod i'r amlwg trwy gynlluniau cyflogaeth yn unig.

Mae'r Cyngor yn cydnabod y bydd hyfywedd cadw neu ail-ddarparu defnyddiau cyflogaeth yn amrywio rhwng safleoedd yn dibynnu ar ffactorau fel cyflwr safle, lleoliad, galw'r farchnad, gofynion adfer ac ansawdd presennol yr adeilad. Mae Polisi EC5B yn mynd i'r afael â hyn trwy ofyn am dystiolaeth gadarn o farchnata a hyfywedd i ddangos bod yr holl opsiynau rhesymol ar gyfer cadw, dwysáu neu ail-ddarparu gweithle cyflogaeth wedi'u harchwilio'n llawn cyn i golled gael ei dderbyn.

Ar hyn o bryd, mae enghreifftiau cyfyngedig o ailddatblygu defnydd cymysg ar safleoedd EC3 a ddiogelir yn benodol. Mae hyn yn adlewyrchu'r dull hanesyddol llwyddiannus o warchod yr ardaloedd hyn at ddefnydd cyflogaeth o dan Bolisi EC1. Mae hyn yn cael ei ddangos yn yr Adroddiadau AMB.

Enghraifft ddiweddar i'w hamlygu yw ailddatblygu gwagleoedd yn hen Ganolfan S.A. Brain, Parc Tŷ Glas. Bydd y cynllun newydd hwn sy'n cael ei adeiladu ar hyn o bryd yn darparu cynllun defnydd cymysg sy'n cynnwys defnyddiau B1, B2, B8 a D2 gyda gwaith tirlunio cysylltiedig, maes parcio a gofod iard

I grynhoi, mae cynlluniau adfywio ledled Caerdydd yn dangos bod ailddatblygu defnydd cymysg sy'n ymgorffori gweithle cyflogaeth yn fodel realistig a chyflawnadwy sydd eisoes yn cael ei gyflawni yn ymarferol ac sy'n gallu cefnogi amcanion economaidd ac adfywio.

Mewn ymateb i'r materion a godwyd, mae'r Cyngor yn cynnig bod Polisi EC5B a pharagraffau cysylltiedig 7.111, 7.112, 7.113, 7.116 a 7.117 yn cael eu diwygio fel eu bod yn rhoi'r cyfrifoldeb ar ddatblygwyr i ddangos hyfywedd ar gyfer defnydd cymysg. Dylid darllen y newid hwn yng ngeiriad y polisi ar y cyd â'r ymateb i Gwestiwn 4.3. Cynigir cynnwys y newidiadau hyn yn yr ymgynghoriad Newidiadau yn sgil Materion a Godwyd sydd ar ddod (dangosir testun ychwanegol mewn print trwm ac wedi'i danlinellu a dangosir y testun sydd wedi'i ddileu gyda llinell trwyddo isod).

#### **'EC5B: GOFOD GWAITH NEWYDD O FEWN DATBLYGIAD DEFNYDD CYMYSG**

*Lle mae meini prawf EC5A (i - iii) wedi eu bodloni, ac ystyrir bod defnydd amgen yn briodol, dylid gwneud darpariaeth ar gyfer gweithleoedd cyflogaeth a chyfleusterau cymunedol newydd fel rhan o ailddatblygiad preswyl defnydd cymysg.*

*Dylai'r gofod cyflogaeth newydd a ddarperir fod ar ffurf adeiladau ar gyfer ymchwil a datblygu, gweithleoedd fforddiadwy, gofod swyddfa hyblyg, gofod diwydiannol ysgafn, safleoedd dosbarthu lleol, neu safleoedd tebyg, a gallent gynnwys safleoedd ar gyfer gwasanaethau proffesiynol a gwasanaethau meddygol neu iechyd.*

**Rhaid i geisiadau gael eu cefnogi gan dystiolaeth o farchnata a hyfywedd.**

**Pan ddangosir, drwy dystiolaeth gadarn, nad oes unrhyw obaith realistig o ddarparu defnyddiau cyflogaeth hyfyw ar y safle (gan gynnwys drwy ddefnydd parhaus, ailddatblygu neu adnewyddu, neu fel rhan o gynllun defnydd cymysg sy'n cadw defnydd cyflogaeth), dim ond pan fo cyfraniadau priodol gan y datblygwr yn cael eu sicrhau i wneud iawn am y niwed economaidd sy'n deillio o golli'r safle cyflogaeth y caniateir datblygiad, yn unol â Pholisi SP6 (Rhwymedigaethau Cynllunio).'**

*'7.111 Ystyrir defnyddiau amgen dim ond pan fo ymgeisydd yn gallu dangos yn glir, trwy dystiolaeth gadarn o farchnata a hyfywedd, ~~nad oes galw am y safle a'i bod yn hyfyw cadw'r safle at ddefnydd cyflogaeth, gan gynnwys y rhagolygon o adnewyddu'r safle presennol neu ailddatblygu'r safle ar gyfer defnydd cyflogaeth newydd~~ **nad oes unrhyw obaith rhesymol y bydd y safle'n parhau i fod yn hyfyw at ddefnydd cyflogaeth, gan gynnwys trwy adnewyddu'r safle presennol, ailddatblygu ar gyfer defnyddiau cyflogaeth modern, neu ailddatblygu defnydd cymysg sy'n ymgorffori gweithle cyflogaeth newydd.***

*7.112 Bydd gofyn i'r 'dystiolaeth gadarn' ar gyfer asesu'r angen i gadw tir a safleoedd ar gyfer defnydd busnes, diwydiannol a warysau gynnwys y meini prawf canlynol:*

- *Os ac am ba hyd y bu tir neu safle yn wag ac wedi ei farchnata'n weithredol a'r datganiadau o ddiddordeb a wnaed yn y cyfnod hwn;*

- A yw'r safle yn cynnig buddion penodol nad ydynt ar gael fel rheol yn y banc tir cyffredinol;
- A yw'r safle o fewn ardal o ddiweithdra uchel ac yn cynnig gobaith realistig o ddefnydd at ddibenion cyflogaeth addas;
- A gaiff adleoli'r preswylwyr presennol i adeiladau eraill addas ei hwyluso;
- A fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cadw neu'n darparu rhywfaint o ~~anwynebedd llawr diwydiannol, swyddfa neu warysau~~ **weithle cyflogaeth neu ddefnyddiau sy'n creu cyflogaeth**"; ac
- A fyddai angen i'r defnydd arfaethedig gael ei leoli ar dir busnes, diwydiannol neu warysau (e.e. depos trafndiaeth).
- Bydd blaenoriaethau eraill, megis yr angen am dai, yn tra-arglwyddiaethu ystyriaethau economaidd mwy cyfyng.

7.113 Pan ystyrir bod defnydd amgen o dir yn briodol, rhoddir blaenoriaeth i ddatblygiad defnydd cymysg ~~sy'n cynnwys cyflogaeth~~ **sy'n ymgorffori gweithle cyflogaeth**, tai a chyfleusterau cymunedol. Bydd angen datblygiadau o'r fath i wneud y mwyaf o ddarparu tai fforddiadwy yn unol â Pholisi H3 Tai Fforddiadwy.

7.116 Gall cyfyngiadau ar rai safleoedd cyflogaeth presennol fod ar y fath raddfa fel y gall darpariaeth unrhyw gyflogaeth newydd fod yn anhyfyw ar yr adeg honno. Er gwaethaf hyn, mae tir cyflogaeth y Cyngor yn adnodd â phen draw iddo ac unwaith y caiff ei gollu mae'n annhebygol iawn o gael ei ddychwelyd i'r diben hwnnw. ~~Yn ychwanegol, gall economeg datblygu newid dros amser ac er efallai nad yw cynnal defnydd cyflogaeth ar y safle yn economaidd hyfyw ar yr adeg honno, nid yw hynny i ddweud na allai ddod yn gynnig hyfyw yn y dyfodol. I'r perwyl hwnnw byddai colli'r safle yn parhau i gynrychioli dirywiad yn adnoddau economaidd y Cyngor mewn lleoliad a ystyrir yn dderbyniol ar gyfer defnyddiau datblygu economaidd.~~ **Mae'r Cyngor yn cydnabod y gall hyfywedd defnyddiau cyflogaeth newid dros amser yn dibynnu ar amodau'r farchnad, costau adeiladu a galw meddianwyr. Am y rheswm hwn, bydd disgwyl i ymgeiswyr ddangos trwy dystiolaeth gymesur o hyfywedd bod yr holl opsiynau rhesymol ar gyfer cadw, dwysáu neu ail-ddarparu defnyddiau cyflogaeth wedi'u hasesu'n llawn cyn derbyn colli tir cyflogaeth.**

7.117 Lle gall datblygwr ddangos nad oes gan safle cyflogaeth presennol a gaiff ei ystyried yn addas o safbwynt defnydd tir unrhyw obaith o allu parhau er y defnydd hwnnw, neu ar gyfer datblygiad defnydd cymysg sy'n cadw ~~elfen gref o ddefnydd~~ **defnyddiau** Dosbarth B ar y safle, dan yr amodau economaidd sy'n bodoli ar y pryd, bydd y Cyngor yn rhoi ystyriaeth i ddefnydd arall (yn amodol ar bolisiau CDLL eraill) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud iawn am y niwed economaidd sy'n codi o golli'r safle i dai neu ddefnydd amgen arall. Bydd pob achos yn cael ei asesu yn ôl ei rinweddau a rhoddir ystyriaeth i'r tebygolrwydd y bydd datblygiad yn arwain at

*'ynysoedd' o ddefnyddiau eraill mewn ardaloedd cyflogaeth, ac a fyddai amgylchedd gwell yn cael ei greu drwy ddatblygiad mwy cynhwysfawr.'*

4.5 Yn ei gyfanrwydd, a yw Polisiâu EC3, EC5A, EC5B ac EC6 yn ddigon cadarn a chydlynol i ddiogelu tir cyflogaeth gwarchoddedig yn effeithiol yn wyneb pwysau am ddefnyddiau amgen?

#### **Ymateb:**

Mae'r Cyngor o'r farn bod Polisiâu EC3, EC5A, EC5B ac EC6 yn eu cyfanrwydd yn darparu fframwaith cydlynol a chadarn ar gyfer diogelu tir cyflogaeth gwarchoddedig yn wyneb pwysau am ddefnyddiau amgen.

Mae pob un o'r polisiâu yn cyflawni rôl wahanol ond cyflenwol. Mae Polisi EC3 yn sefydlu'r egwyddor gyffredinol o ddiogelu safleoedd cyflogaeth hyfyw. Mae Polisiâu EC5A ac EC5B yn darparu dull strwythuredig o reoli gwahanol fathau o ardaloedd cyflogaeth, gan ganiatáu adnewyddu a hyblygrwydd priodol wrth gynnal eu prif swyddogaeth gyflogaeth. Mae Polisi EC6 yn canolbwyntio'n benodol ar warchod defnyddiau swyddfa o fewn Ardal Fusnes y Canol ac Ardal Fusnes y Bae, gan gymhwyso meini prawf clir, sy'n seiliedig ar dystiolaeth i gynigion sy'n ymwneud â cholli arwynebedd llawr swyddfa mewn lleoliadau sy'n destun pwysau datblygu arbennig o gryf. Gyda'i gilydd, mae'r polisiâu yn sicrhau bod pwysau cystadleuol yn cael eu datrys trwy wneud penderfyniadau cyson ac eglur, yn hytrach na thrwy golled gynyddol neu ddigyfiawnhad.

Mae'r polisiâu wedi'u halinio yn eu triniaeth o hyfywedd, galw ac ymddygiad y farchnad, gan gynnwys cydnabyddiaeth a rennir o'r gwahaniaeth rhwng pwysau datblygu sy'n cael ei yrru gan werth a diffyg gwirioneddol o angen cyflogaeth. Er bod hyblygrwydd wedi'i adeiladu yn y fframwaith, mae'n cael ei gymhwyso mewn ffordd reoledig a chymesur, gan sicrhau nad yw tir a safleoedd cyflogaeth yn cael eu colli heb gyfiawnhad clir.

Mae'r dull hwn yn adlewyrchu pwyslais y Cynllun Datblygu Lleol Newydd ar gadw ac adnewyddu safleoedd cyflogaeth hyfyw ac ar wrthsefyll eu colled oni bai bod hynny'n cael ei gefnogi gan resymu cadarn, sy'n seiliedig ar dystiolaeth. Gyda'i gilydd, mae'r polisiâu yn gweithio'n glir fel un fframwaith, gyda phob un yn chwarae rôl wahanol wrth ddiogelu tir cyflogaeth.

4.6 Deallir pwysigrwydd gwarchod defnyddiau swyddfa yn Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae. A yw Polisi EC6 yn cynnwys anghysondeb mewnol rhwng dangos nad oes angen parhaus am safle swyddfa at ddefnydd swyddfa, a gofyn am gynigion amgen i gadw arwynebedd llawr swyddfa neu fasnachol, ac os felly sut y dylid datrys hynny?

## Ymateb:

Mae'r Cyngor o'r farn nad yw Polisi EC6 yn anghyson yn fewnol, am y rhesymau a nodir isod:

Mae rhan gyntaf y maen prawf polisi (i) yn ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd ddangos nad oes angen safle mwyach ar gyfer defnydd swyddfa yn ei ffurf gyfredol. Mae hyn yn gosod prawf clir a bwriadol heriol, gan adlewyrchu pwysigrwydd gwarchod defnyddiau swyddfa yn Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae.

Pan ystyrir bod tystiolaeth yn foddhaol, mae angen mynd i'r afael â maen prawf (ii) hefyd.

Yma, mae disgwyliad y dylai cynigion preswyl defnydd amgen gadw rhywfaint o arwynebedd llawr swyddfa neu fasnachol, hyd yn oed pan fo maen prawf (ii) wedi'i fodloni. Mae'n cydnabod, hyd yn oed lle nad yw safle bellach yn hyfyw yn ei ffurf bresennol, bod y lleoliadau hyn yn parhau i fod y lleoliadau swyddfa pwysicaf yn y ddinas, ac mae'n briodol yn gyffredinol i ryw lefel o ddefnydd cyflogaeth barhau. Mae darpariaeth swyddfa yn Ardal Fusnes y Canol ac Ardal Fusnes y Bae yn adnodd cyfyngedig. O safbwynt lleoliad, bydd galw bob amser ar gyfer canol y ddinas ac ardal y bae gan mai nhw yw'r ardaloedd mwyaf poblogaidd ar gyfer mewnfuddsoddiad a busnesau twf.

Mae'r duedd bresennol yn y farchnad swyddfeydd yn gweld 'ffo' at ofod o ansawdd uchel, gyda'r galw am ofod Gradd A o'r ansawdd gorau i ddenu a chadw gweithluoedd yn y swyddfa, tra bod galw isel yn y farchnad swyddfeydd trydyddol. Mae'r galw am ofod gradd A yng nghanol y ddinas yn benodol, fel y Sgwâr Canolog, Sgwâr Callaghan a Chwr y Ddinas. Bydd y datblygiad sydd â chaniatâd yng Nglanfa'r Iwerydd, o fewn Ardal Fusnes y Bae, hefyd yn cyfrannu at yr ystod a'r dewis o swyddfeydd newydd yn y ddinas

Mae paragraff 7.127 yn nodi: 'Gall ailddatblygiad defnydd cymysg o adeiladau yn Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae greu cyfleoedd i ddarparu ystod a dewis mwy o gyfleusterau swyddfa newydd ac wedi'u huwchraddio, yn enwedig o ran arwynebedd llawr ar raddfa lai.'

Yn ymarferol, gall ailddatblygu gynnig cyfle o hyd i ddarparu gofod swyddfa modern, o ansawdd uwch, hyd yn oed lle mae hyn ar raddfa lai yn gyffredinol.

Mae'r dull hwn hefyd yn gyson â'r ffordd y mae polisi wedi'i gymhwyso o dan y CDLI presennol, lle mae cynlluniau preswyl defnydd cymysg wedi dod i'r amlwg sy'n lleihau neu'n ad-drefnu darpariaeth swyddfa wrth gadw rhywfaint o arwynebedd llawr cyflogaeth, yn hytrach nag arwain at ei gollu'n llwyr.

Dylai'r elfen gweithle fod yn gymesur â graddfa'r cynnig, fodd bynnag, 'bydd disgwyl i gynigion nad ydynt yn cynnig cyflogaeth (preswyl) gadw arwynebedd llawr swyddfa yn y rhan o'r adeilad sy'n wynebu'r stryd ar y llawr gwaelod fel rhan o ddatblygiad defnydd cymysg'.

Gellir gweld hyn yn ymarferol yn Knox Court, 10 Plas Fitzalan Adamsdown, lle mae dros 7,000 metr sgwâr o arwynebedd llawr swyddfa wedi'i golli, ond mae tua 770 metr sgwâr wedi'i gadw fel rhan o ailddatblygiad C3. Roedd y cynnig yn cynnwys cadw gofod swyddfa ar lefel y llawr gwaelod, sy'n cynnwys uwchraddio'r cyfleusterau presennol i gynnig swyddfa Gradd A. Roedd y cyfle yn bodoli fel rhan o'r gwaith ailddatblygu ac ad-drefnu defnydd cymysg i arallgyfeirio'r cynnig a chreu cyfleoedd swyddi newydd ychwanegol ar y safle a thrwy hynny gadw elfen sylweddol o ddefnydd B1 ar lefel y llawr gwaelod a darparu mwy o fudd economaidd, cymdeithasol ac adfywio

*(22/02604/FUL - Cadw Gofod Swyddfa (Dosbarth Defnydd B1/A2) ar y llawr gwaelod, estyniad 2-3 llawr i fyny a newid defnydd llawr un i lawr wyth i greu 203 o unedau Llety Cyd-fyw (Dosbarth Defnydd C3) gyda gofod amwynder dan do ac awyr agored, parcio ceir/beiciau a gwaith cysylltiedig wedi'i ddarparu).*

Nod y polisi yw hyrwyddo stoc swyddfa newydd neu wedi'i adnewyddu sy'n dod i'r farchnad, pan fydd arwynebedd llawr swyddfa presennol yn cael ei golli. Mae'r polisi yn sylfaenol o ran canolbwyntio ar gyflawni'r twf swyddi rhagamcanol ar gyfer y ddinas. Mae gofyn am elfen sylweddol o arwynebedd llawr swyddfa o fewn cynlluniau defnydd cymysg felly'n diogelu rôl a chystadleurwydd hirdymor Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae, hyd yn oed lle nad yw'r ffurf swyddfa flaenorol yn ei chyfanrwydd ar safle penodol yn hyfyw mwyach.

Mewn ymateb i'r materion a godwyd, cynigir y diwygiad canlynol i eiriad y polisi mewn perthynas â maen prawf (ii) (gweler y testun wedi'i ddileu mewn print trwm). Bydd angen i gynllun dan arweiniad preswyl defnydd cymysg ddarparu darpariaeth resymol o arwynebedd llawr swyddfa, lle bydd gofynion yn cael eu penderfynu fesul achos.

#### **'EC6: DIOGELU SWYDDFEYDD YN ARDALOEDD BUSNES Y CANOL A'R BAE**

*Caniateir defnydd amgen i swyddfeydd o fewn Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae o dan yr amgylchiadau canlynol yn unig:*

- i. Y gellir dangos nad oes angen cadw'r safle neu'r adeilad ar gyfer defnydd swyddfa yn ei ffurf bresennol gan ystyried y galw sydd am swyddfeydd a'r gofyniad i ddarparu ystod a dewis o safleoedd ar gyfer defnydd o'r fath.*
- ii. Bod cynigion ar gyfer defnydd amgen i swyddfeydd i ddefnydd nad yw'n gyflogaeth (preswyl) yn cadw ~~elfen sylweddol~~ o arwynebedd llawr swyddfa a/neu fasnachol fel rhan o ddatblygiad defnydd cymysg.'*

### **5. Safleoedd Penodol**

5.1 Mewn amgylchedd porthladd gweithiol, pa mor gynaliadwy a phriodol yw'r cynigion defnydd cymysg a ragwelir gan Bolisi SP9?

**Ymateb:**

Mae'r Cyngor yn bwriadu dileu'r cyfeiriad at 'ddefnyddiau hamdden, preswyl a chymysg', o Bolisi SP9: Cefnogi rôl Porthladd Caerdydd.

Cyfeiriwch at baragraff 1.11 o'r Datganiad Tir Cyffredin gydag ABP am ragor o fanylion. Cynigir y bydd y newidiadau hyn yn cael eu cynnwys yn yr ymgynghoriad Newidiadau yn sgil Materion a Godwyd sydd ar ddod.

5.2O ystyried sylwadau CNC, a yw safle EC3.4 yn lleoliad priodol ar gyfer datblygiadau cyflogaeth pellach, o ystyried y cyfyngiadau a'r camau lliniaru amgylcheddol?

#### **Ymateb:**

Mae'r Cyngor yn nodi bod Heol Gwynllŵg yn ardal gyflogaeth ddiwydiannol a ddatblygwyd yn bennaf sy'n cynnwys Parc Busnes Capital, Ystâd Ddiwydiannol Ffordd Lamby, Parc Corfforaethol Gwynllŵg, Parc Busnes Waterside, Parc Busnes Laurels, Ystâd Masnachu Spring Meadow a Therfynell y Rheilffordd Cludo Nwyddau. Mae canol y safle yn cynnwys Swyddfa Ranbarthol a Chanolfan Ddosbarthu Aldi sy'n meddiannu 46,140 metr sgwâr.

Cydnabyddir bod Gwastatir Gwynllŵg (Ardal Archaeolegol Sensitif) yn rhychwantu'r safle. Mae Gwastadeddau Gwent - Tredelerch a Llan-bedr Gwynllŵg (Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig) yn rhychwantu'r rhan fwyaf o'r safle.

Mae nifer fach o Orchmynion Cadw Coed ger y safle ar y Ffin Orllewinol, ger Stiwdio Seren Great Point. Mae Parc Diwydiannol Gwynllŵg (Safleoedd o Bwysigrwydd Cadwraeth Natur) wedi'i leoli yng nghanol y safle.

Mae'r polisi yn cwmpasu'r maes hwn er mwyn gwarchod y defnyddiau cyflogaeth presennol rhag defnyddiau amgen. Ers yr ATSC, mae ardaloedd datblygu diweddar wedi dod i'r amlwg o ganiatâd cynllunio newydd. Mae ceisiadau 22/01467/MNR a 22/03006/FUL wedi'u cymeradwyo ar gyfer adeiladau stiwdio newydd, yn Stiwdios Seren Great Point. Mae'r ddau gynllun wedi cytuno ar fesurau lliniaru amgylcheddol. Mae'r rhain wedi'u dogfennu yn Atodiad A o'r Papur Cefndir Cyflogaeth.

Mae'r cais diweddaraf hwn yn cynnig cyflwyno lot cefn ar gyfer cynhyrchu ffilmiau yn gysylltiedig â Stiwdios Seren Great Point ac yn cefnogi ehangu'r safle a'r Camau cynharach (Cais 23/01397/FUL). Mae'r datblygiad hwn wedi'i argymhell i'w gymeradwyo yn amodol ar gytundeb Adran 106.

Bydd yr ardal o laswelltir sy'n cael ei cholli oherwydd y lot cefn yn cael ei lliniaru trwy greu glaswelltir sy'n gyfoethog o ran rhywogaethau, gan gynnwys tynnu'r llawr caled allan yn yr Ardal Tyrbinau ar gyfer creu glaswelltir.

Mae llwybr natur hefyd yn cael ei gynnig o fewn y prif safle fel llwybr cerdded / rhedeg cylchol sy'n dechrau ac yn gorffen ger y Stiwdio 3 gymeradwy ar safle Stiwdios Great Point i'r dwyrain.

Mae'r ardal ddatblygu sy'n weddill ar gyfer y dyfodol wedi'i chyfyngu i raddau helaeth i Newlands Road. Ystyrir y gellir rheoli cynigion datblygu yn y dyfodol dros gyfnod y cynllun drwy'r broses rheoli datblygu.

I grynhoi, dylid cadw'r ffin bresennol ar gyfer EC3.4 Heol Gwynllŵg (Parc Busnes Capital, Ystâd Ddiwydiannol Ffordd Lamby, Parc Corfforaethol Gwynllŵg, Terfynell y Rheilffordd Cludo Nwyddau).

## **6. Camau Gweithredu**